



COMUNE DI ACQUAFREDDA  
PROVINCIA DI BRESCIA

## AMPLIAMENTO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO

sito in ACQUAFREDDA, via DEL VARO' n°4  
(SUAP - art. 97 LR 12/2005 in variante PGT)

### Committente

DITTA 3 EMME S.R.L.  
via Del Varò, 4 Acquafredda (BS)

### Progetto architettonico

Giacomo arch. Bonfiglio  
via Per Visano, 4 Acquafredda (BS)

## -2- DESCRIZIONE DEL PROGETTO RELAZIONE TRASPORTISTICA PROPRIETA' E TITOLO ALLA RICHIESTA

<b>1. DESCRIZIONE DEL PROGETTO .....</b>	
1.1 – IL PROGETTO EDILIZIO .....	
1.2 – L'INSERIMENTO PAESAGGISTICO .....	
1.3 – GLI STANDARD .....	
1.4 – LE ATTIVITA' SVOLTE.....	
1.5 – GLI SCARICHI .....	
 <b>2 RELAZIONE TRASPORTISTICA .....</b>	
2.1 - PREMESSA.....	
2.2 - IL TRAFFICO GENERATO	
 <b>3 PROPRIETA' E TITOLO ALLA PRESENTAZIONE DEL PDC.....</b>	
3.1 -ATTI DI PROPRIETA' .....	

## 1. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

### 1.1 – IL PROGETTO EDILIZIO

La scelta del linguaggio architettonico per l'edificazione è allo stesso tempo semplice e lineare: si tratta di inserire tre corpi, due depositi ed una batteria silos analoghi agli esistenti, andando in tal modo a confermare l'aspetto architettonico già scelto per le costruzioni esistenti; così facendo viene assicurato un corretto inserimento dei nuovi edifici e viene minimizzata l'interferenza nel contesto territoriale di riferimento.

Gli edifici in progetto, CORPO -A- e CORPO -C- destinati a depositi prevedono, l'utilizzo degli stessi materiali delle strutture esistenti: le strutture sono di tipo prefabbricato con pilastri, travi a doppia pendenza, solai di copertura e pannelli di tamponamento, i manti di copertura sono in lamiera color bianco. La serramentistica è di tipo industriale (vetri in U-Glass inseriti in apposite profili di alluminio,) porte per uscite di sicurezza sempre in alluminio, mentre i portoni sono del tipo porte veloci motorizzate.

La nuova batteria silos, come l'esistente, viene invece realizzata con struttura in acciaio sia per i pilastri, travi, controventi, travi di copertura come pure la baraccatura. Il tutto è racchiuso con tamponato, come pure la copertura, da pannelli sandwich, con finitura in alluminio, color bianco.

### 1.2 – L'INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Il fabbricato si sviluppa su un piano fuori terra.

La struttura portante (verticale ed orizzontale) del fabbricato in progetto sono realizzata in calcestruzzo armato prefabbricato; le finiture esterne dell'edificio in progetto sono caratterizzate da pannelli in c.a. prefabbricati di color grigio-cemento.

Per i piazzali è prevista una pavimentazione in calcestruzzo di tipo industriale quarzato.

Sui piazzali il progetto prevede un sistema di raccolta sia per acque meteoriche che pluviali con caditoie e tubazioni opportunamente dimensionate, il quale secondo il progetto di regimazione idraulica allegato, incanala l'acqua in un bacino naturale di laminazione a dispersione.

Le restanti superfici esterne a verde verranno realizzate parte a prato e parte piantumate a filare con essenze autoctone, al fine di assicurare un'adeguata mitigazione e un migliore inserimento dei nuovi edifici nel contesto, come specificato in seguito.



Quanto alla dotazione di aree con funzione drenante, si dà atto che il progetto assicura il reperimento di aree a verde/ciottoli drenanti sull'intera superficie del compendio; questi spazi risultano inseriti in un sistema progettato, oltre a opere di mitigazione ambientale.

Come illustrato in precedenza, gli elementi significativi caratterizzanti il contesto sono essenzialmente rappresentati dal sistema delle aree agricole esistenti

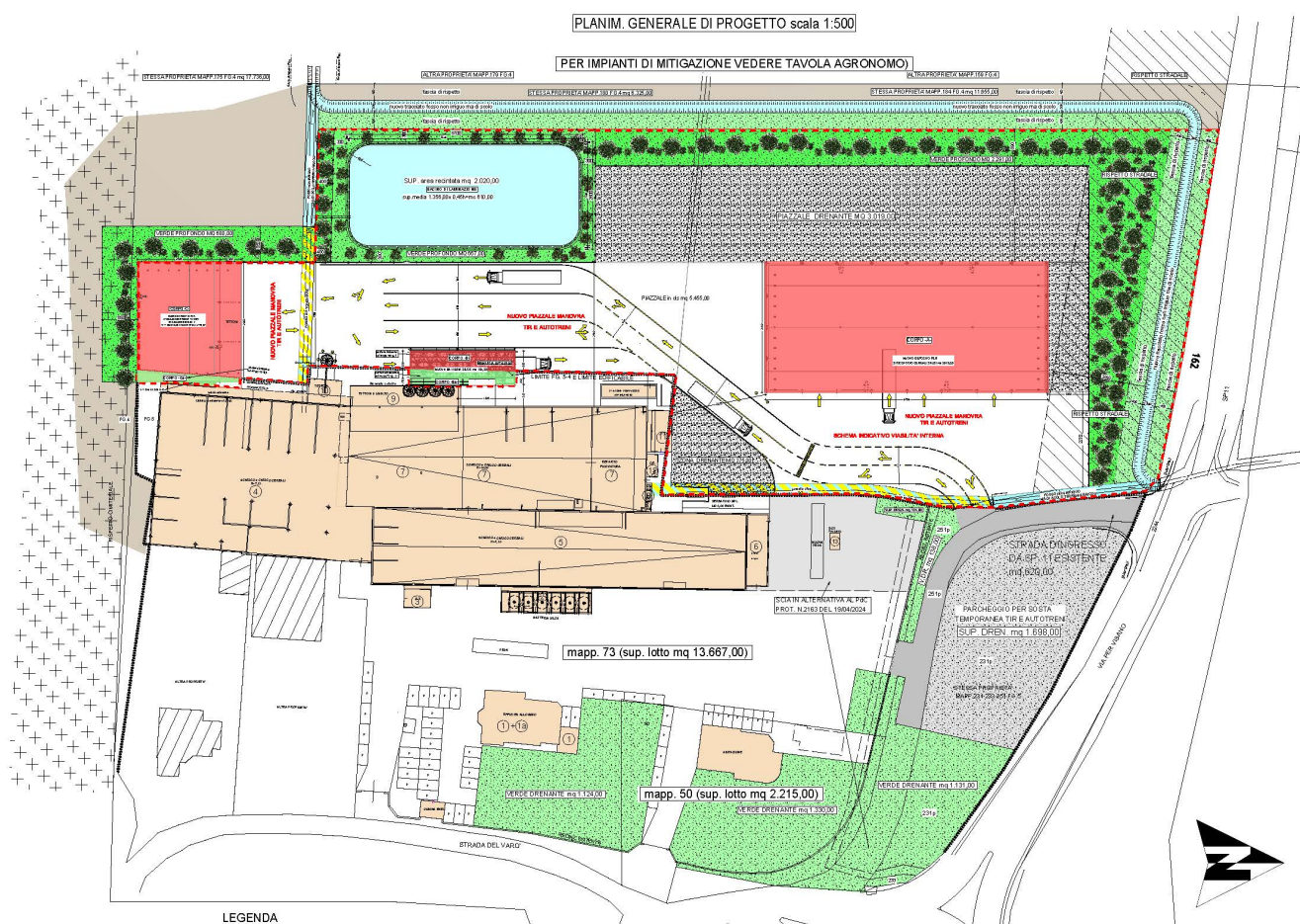
La nuova area da edificare si colloca confinante ad un'area già edificabile. Per quanto riguarda l'ampliamento, invece, pur collocando quest'ultimo in un contesto contornato da aree libere da edificazioni, non è strutturato in modo tale da comportare significative alterazioni o compromissioni nei confronti nell'agro ecosistema e si ritiene pertanto che non costituisca un elemento "detrattorio" nei confronti del paesaggio circostante.

### 1.3 – LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E GLI STANDARD

Il comma 2 DELL'art. 36 ( Presupposti per il rilascio del permesso di costruire) della LR 12 / 2005 prevede che *“ il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del comune, dell' attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all' impegno degli interessati di procedere all' attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell' intervento oggetto del permesso.”*

L'ampliamento esposto nel presente progetto non necessita tuttavia di potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria, essendo ampiamente sufficienti quelle già esistenti. È pertanto prevista la **corresponsione totale del contributo di costruzione.**

Con riferimento agli standard, si è calcolata la quota che il Piano dei Servizi prevede nella misura del 15 % della Superficie lorda di pavimento; attesa la non necessità di realizzazione di altri parcheggi (è già presente un ampio parcheggio vedi mapp. 231 di mq 1700,00 e ampi spazi nel nuovo intervento) e, pertanto, viene **proposta la monetizzazione degli standard.**



## LE ATTIVITA' SVOLTE

La ditta 3EMME S.R.L. è un'azienda che svolge l'attività di commercio granaglie, trasformazione delle stesse in farine e fiocchi per alimentazione animale

L' ampliamento delle strutture è necessario per far fronte agli impegni e i carichi di lavoro richiesti dai maggiori clienti e quindi:

- Accedere alla fornitura di nuovi prodotti sempre finalizzati all'alimentazione animale;

- Aumento dello spazio per un maggior stoccaggio di granaglie, suddivise in apposite stive per evitare contaminazione tra le stesse, ormai saturo nelle strutture esistenti;.

- Aumento della superficie utile per stoccaggio di prodotti insaccati in apposite big-bag, anch'essa satura nelle strutture esistenti;

- Nuova batteria di 16 silos sopraelevata (oltre la già esistente di 6 silos) per accesso e carico diretto prodotti nelle autocistene, al fine di velocizzare i tempi di carico;

Necessità di grandi spazi per movimentazione di bilici, tir ed autoarticolati anche oltre 15 metri per carico/ scarico di prodotti.

L'ampliamento del progetto SUAP è motivato da esigenze espansive e organizzative dell'attività produttiva, ma non ne modifica la tipologia.

Le attività puntuali che sono previste sono rappresentate nello schema seguente.



Ad ogni attività corrisponde un regime di seguito esplicitato.

ZONA	DESCRIZIONE	RILASCIO SUL SUOLO	EMISSIONE IN ATMOSFERA	SCARICHI IN FOGNATURA	MATERIALI STOCCATI
1	CORPO -A- Nuovo deposito per stoccaggio cereali sfusi h= 10,00mt	Assenti	Assenti	Assenti o	Mais in granella, seme di soia in granella, sorgo in granella, seme di lino, seme di cotone ecc.
2	CORPO -C- Nuovo deposito per stoccaggio prodotti finiti in sacconi big-bag h= 7,00mt	Assenti	Assenti	Assenti	Farine di girasole, farinaccio di grano, farina di barbabietola, ecc.
3	CORPO -B- Nuova batteria silos per carico prodotti farinacei e miscele direttamente nelle autocisterne h=16,00mt	Assenti	Assenti	Assenti	Varie miscele, farine e altri alimenti già formulati per alimentazione animale

## 1.4 SCARICHI

Premesso che nella zona non esiste alcun tipo di fognatura, il plesso esistente della ditta 3 EMME S.R.L. gode già di un'autorizzazione AUA (vedi documento allegato) per gli scarico in corpo idrico superficiale.

Come già detto il progetto prevede un sistema di raccolta sia per acque meteoriche che pluviali con caditoie e tubazioni opportunamente dimensionate , che incanala l'acqua in un bacino naturale di laminazione a dispersione

La relazione idrogeologica e sull'invarianza idraulica individua le caratteristiche del sistema di dispersione sotterranea. Non è previsto alcuno scarico di acque nere in quanto il progetto non prevede servizi igienici.

La rete esistente è stata autorizzata con la seguente autorizzazione.



SETTORE  
SVILUPPO INDUSTRIALE  
E PAESAGGIO

Brescia \_\_\_\_\_

Al SUAP  
del COMUNE DI ACQUAFREDDA BS  
PEC

Ufficio Aria Rumore      cb/pb Prot. n. ....  
e  
Ufficio Acqua              CL. 09-09-03

VIA MILANO, 13  
25126 Brescia  
sviluppo.paesaggio@pec.provincia.bs.it  
Tel. 030 3749.637  
C.F. 80008750178  
P.IVA 03046380170

**ARIA : Fasc. n. 10054 - Prat. 21728**

**ACQUA: Fasc. n. 4/17001**

**OGGETTO:** AUTORIZZAZIONE UNICA AMBIENTALE (AUA)  
RELATIVA ALL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA SVOLTA IN  
COMUNE ACQUAFREDDA (BS), VIA DEL VARO' 4  
DALLA DITTA 3 EMME SRL, AVENTE SEDE LEGALE  
IN COMUNE DI ACQUAFREDDA (BS), VIA DEL VARO'  
4. CODICE AUTORIZZAZIONI SOSTITUTE: AA C E.  
Trasmissione Provvedimento.

Si comunica, ai fini del rilascio al richiedente secondo quanto previsto  
dall'art. 4 del d.P.R. 59/2013, che con provvedimento n. **2914** del **18/10/2022**  
(allegato alla presente) è stata adottata l'AUA relativa all'attività in oggetto.

È necessario che codesto SUAP provveda a dare comunicazione alla scrivente  
della data del rilascio dell'autorizzazione e della sua trasmissione ai seguenti  
soggetti: Comune di Acquafredda, ARPA Dipartimento di Brescia, ATS di Brescia.

È fatta salva la normativa in materia di imposta di bollo.

Distinti saluti.

Il funzionario P.O. delegato  
(dott. Pierangelo Barossi)

Allegati: c.s.d.

Documento firmato digitalmente

pag. 1 di 1

ACO PROVINCIA DI BRESCIA  
Protocollo Partenza N. 193922/2022 del 19-10-2022  
Doc. Principale - Class. 9.9.3 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

SVILUPPO E PAESAGGIO





SETTORE  
SVILUPPO INDUSTRIALE  
E PAESAGGIO

Brescia \_\_\_\_\_

AI SUAP  
del COMUNE DI ACQUAFREDDA (BS)  
PEC

Ufficio Aria Rumore      fc/pb Prot. n. ....

CL. 09-09-03

VIA MILANO, 13  
25126 Brescia  
sviluppopaesaggio@pec.provincia.bs.it  
Tel. 030 3749.732

C.F. 80008750178  
P.IVA 03046380170

**ARIA : Fasc. n. 10054 - Prat. 24452**

**OGGETTO:** AUTORIZZAZIONE UNICA AMBIENTALE (AUA)  
RELATIVA ALL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA SVOLTA IN  
COMUNE ACQUAFREDDA (BS), VIA DEL VARO' 4  
DALLA DITTA 3 EMME SRL, AVENTE SEDE LEGALE  
IN COMUNE DI ACQUAFREDDA (BS), VIA DEL VARO'  
4. CODICE AUTORIZZAZIONI SOSTITUITE: AA C E

Si comunica, ai fini del rilascio al richiedente secondo quanto previsto  
dall'art. 4 del d.P.R. 59/2013, che con provvedimento n. **3429** del **16/10/2024**  
(allegato alla presente) è stata adottata l'AUA relativa all'attività in oggetto.

È necessario che codesto SUAP provveda a dare comunicazione alla scrivente  
della data del rilascio dell'autorizzazione e della sua trasmissione ai seguenti  
soggetti: Comune di ACQUAFREDDA, ARPA Dipartimento di Brescia, ATS di  
Brescia.

È fatta salva la normativa in materia di imposta di bollo.

Distinti saluti.

Il funzionario E.Q. delegato  
(dott. Pierangelo Barossi)

Allegati: c.s.d.

Documento firmato digitalmente

SVILUPPO E PAESAGGIO

## 2. RELAZIONE TRASPORTISTICA

### 2.1 - PREMESSA

Il presente documento ha la finalità di valutare la compatibilità della realizzazione prevista al sistema della mobilità ed accessibilità, con riferimento sia all'utenza che alle merci e con l'obiettivo di evidenziare l'assenza di eventuali criticità sulla rete stradale legate alla realizzazione prevista e anche alla necessità di incrementare i parcheggi pubblici.

### 2.2 – IL TRAFFICO GENERATO

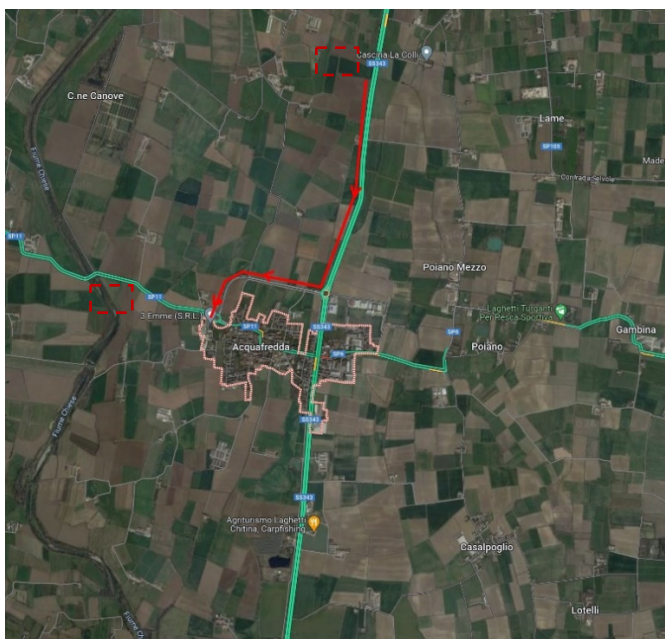
Il criterio utilizzato è quello dell'analisi della situazione attuale e di quello che è generato dall'ampliamento del progetto SUAP.

La Società 3 EMME S.R.L attualmente esercita l'attività nella parte ad ovest del territorio comunale di Acquafredda ed ha un'accessibilità agevole dal sistema viario primario, essendo accessibile dalla SP.11, che con deviante a nord-ovest, evitando il centro del comune di Acquafredda, e tramite la SS 343, si collega in direzione nord all'autostrada A 4, casello di Desenzano D/Garda.

Dalla deviante suindicata si percorrono poche centinaia di metri dalla SS 343 per raggiungere la sede della ditta 3 EMME S.R.L. in via del Varò.

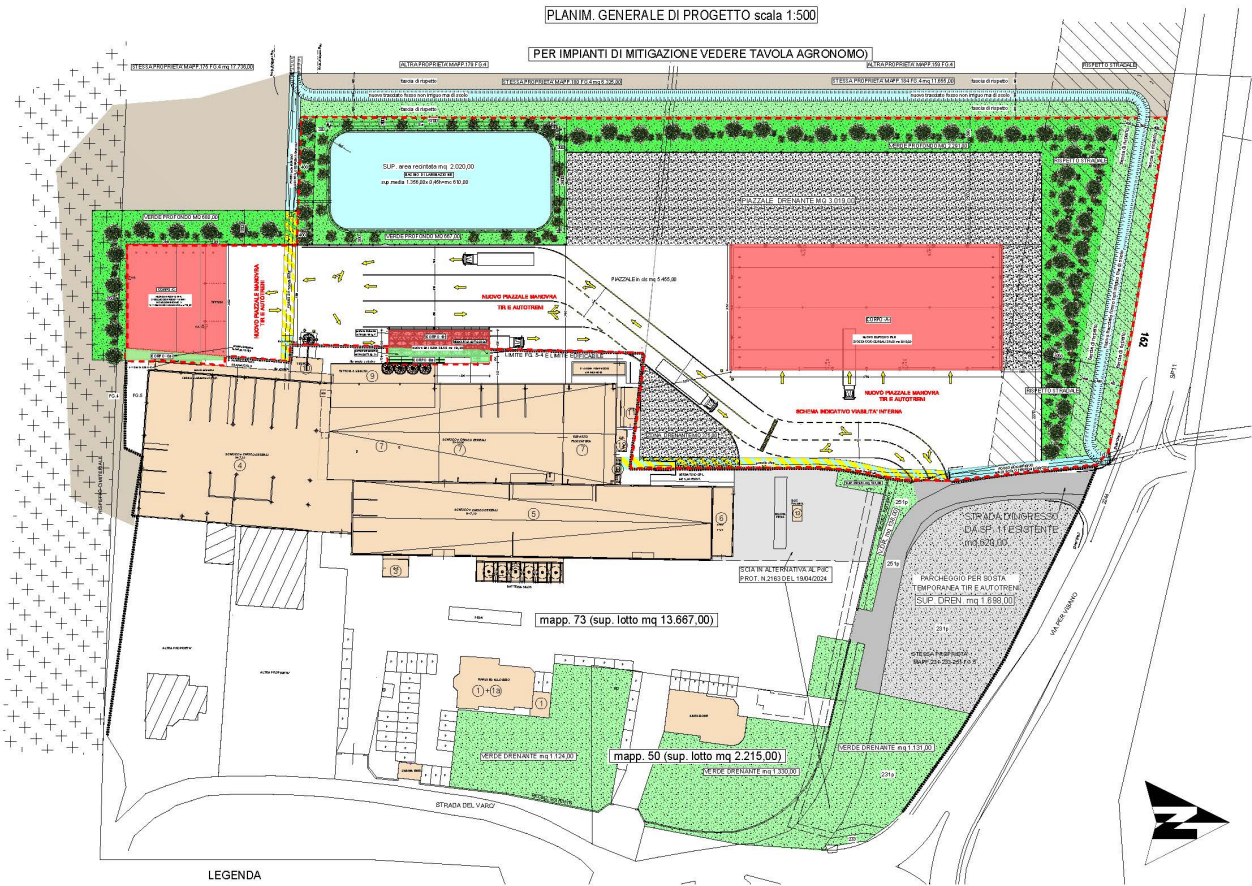
Sia la SP 11 che la SS 343 non hanno alcun problema di traffico.

Il tutto è comunque meglio specificato in una apposite RELAZIONE SUL TRAFFICO INDOTTO allegata alla pratica SUAP.



variazione della movimentazione dei trasporti giornalieri massimi è la seguente:

TAB 1	Attuale	A regime post	Variazione
Autovetture dipendenti (utilizzo parcheggi su 8h/g)	13	15	+2
Visitatori- clienti (utilizzo parcheggio privato su 3 h/g)	2	3	+ 1
Mezzi di trasporto pesanti aziendali	5	7	+2
Mezzi di trasporto pesanti da fornitori esterni (in ingresso stabilimento)	10	13	+3 (ininfluente su parcheggio e limitato per volume traffico)



Il parcheggio sul mappale 73 è di 48 posti auto destinato ai dipendenti e sporadici visitatori come precisato nella suindicata TAB.1

Il parcheggio per mezzi pesanti di proprietà della ditta, sostano nel piazzale sul mapp. 73, mentre per mezzi pesanti da fornitori esterni la sosta temporanea, in attesa di scarico prodotti, è sul mapp. 231 sempre di proprietà della ditta 3 EMME S.R.L., destinate proprio all'uso pari a 1.700,00 mq. il cui fondo è drenato.

I parcheggi interni sono quindi in numero sufficiente per le esigenze sia attuali che future. Questo è il motivo per il quale si è proposta la monetizzazione dei parcheggi ad uso pubblico. Va anche detto, infine, che un ampliamento di parcheggi pubblici che di fatto asservono un utilizzo privato, non costituirebbe un vantaggio per la collettività e quindi la monetizzazione potrà essere utilizzata laddove il Comune lo ritenesse necessario.

### 3. PROPRIETA' E TITOLO ALLA PRESENTAZIONE DEL PDC

ANNO 2012 atto CIGALA MARIA ANGELO / Ditta 3 EMME S.R.L. mapp. 180 fg.4 Notaio Pietro Barziza in data 21/12/2012, Repertorio n.58155, Raccolta n. 14600, Registrato a Montichiari il 29/12/2012 n. 3209 Serie 1T

ANNO 2023 atto NOVELLINI MIRKO / Ditta 3 EMME S.R.L. mapp. 175-184 fg.4 Notaio Jessica Bonomelli in data 13/12/2023, Repertorio n.3136, Raccolta n. 2645, Registrato a Brescia il 22/12/2023 n. 62808 Serie 1T

Acquafredda, aggiorn. agosto 2025

Il richiedente

Il progettista